



Hans Willi Rosenbaum
Am Ennertbad 8

53229 Bonn

31.03.2026

Fachliche Stellungnahme einer Blockhausfassade mit Außenbalkon

Auftragsgegenstand: Es handelt sich um ein Blockhaus aus zylindrisch gefrästen Vollstämmen aus Douglasie. Der Keller und die Gebäudehülle wurde 1996 von der Firma Floss Zimmerei und Blockhausbau, Schönecken erbaut und als Ausbauhaus mit Fenstern, Haustüre und Dach montiert. Ebenso wurde ein Carport von der Firma Floss erstellt und montiert. Das Carport ist jedoch nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.

Adresse des Hauses: Auf dem Ruppchen 26, 54574 Kopp (Eifel)

Auftraggeber: Auftraggeber ist der Eigentümer und auch ursprüngliche Bauherr Herr Willi Rosenbaum, Am Ennertbad 8, 53229 Bonn

Personen vor Ort: Frau Ruth Breiholz (Tochter der Inhabers)
Herr Martin Floss (Geschäftsführer Floss Holzbau GmbH)

Datum: 31.03.2026

1. Einleitung und Zielsetzung

Der Auftraggeber beabsichtigt das Haus zu verkaufen. Damit ist eine Beauftragung zur fachlichen Stellungnahme auf eigenem Wunsch erfolgt und ohne vorangegangenen Schadensereignis. Gegenstand der Überprüfung ist eine Inaugenscheinnahme und fachliche Zustandsbewertung der aktuellen Blockhausfassade inklusive der hölzernen Balkone und Dachüberstände des Wohnhauses, sowie des Carports.

Eine Besichtigung der Gebäude wurden am 20.03.2026 vor Ort bei trockenem und gutem Wetter durchgeführt und Fotodokumentarisch aufgenommen.

Ein Anstrich des Hauses liegt lt. Angaben des Inhabers mehr als 10 Jahre zurück.

In Teilbereichen wie Fenstern, Blockzargen und Balkon ist jedoch erkennbar, dass ein oder mehrere Anstriche nach der Erbauung erfolgt sind.

2. Sachverhalt / Befund / Bewertung

- **Rundholz-Fassade:**

Das Douglasienholz weist eine dem Alter entsprechende und typische Rissbildung für Vollholz auf. Die Risse sind sporadisch an ein paar wenigen Stellen mit Silikon oder Acryl geschlossen worden. Die Oberflächenstruktur zwischen den Hölzern im witterungsgeschützten Bereich des Dachüberstandes und den Hölzern im unteren Bereich, welche der Witterung stark ausgesetzt sind, ist stark unterschiedlich. Die Oberfläche im unteren Bereich ist sehr rau, im oberen Bereich hingegen noch glatt und satt an Farbauftrag. Nahezu wie nach einem Anstrich.

Die Giebelseite mit Nord-Westausrichtung wie auch die Traufseite mit Nord-Ostausrichtung weisen an einigen Stellen eine leichte Grünspan- / Moosbedeckung auf.

Die Auflagerbereiche der einzelnen Blockhölzer aufeinander sind augenscheinlich in einem guten und intakten Zustand. Ein besonderes Augenmerk wurde hier auf die Eckverkämmungen gelegt, welche keine übergroßen Lücken aufweisen.

In der Wandfläche sind an ein paar wenigen Stellen ersichtlich, dass sich bei den Blockhausstämmen ein Jahresring gelöst hat.

Anzeichen von Spannungen oder übermäßiger Belastung der Fassade auf Grund des natürlichen Setzungsverhalten der Hölzer über die Jahrzehnte ist nicht erkennbar.

Die unteren Schwellenhölzer liegen auf einer Umlaufenden Zinkblechabdeckung auf und sind vor aufsteigender Feuchtigkeit geschützt und augenscheinlich intakt.

Die Hirnhölzer der Blockhausstämmen sind dem Alter des Holzes entsprechend verwittert. Lediglich an manchen Stellen im Hirnholz im Bereich der Eckverkämmungen hat sich scheinbar ein Nager oder Specht zu schaffen gemacht. Diese Stellen weisen eine Tiefe von ca. 2cm auf.

Die Dachüberstände sind unterseitig in einem guten Zustand und weisen lediglich ein paar oberflächliche Stockfelcken auf. Der Dachüberstand von ca. 1. Meter (gemessen von der Wandfläche) bildet einen konstruktiven Holzschutz.

Ortgangsparren, Ortgangabdeckungen, Fußpfettenköpfe, wie auch Firstpfettenköpfe sind augenscheinlich in einem guten und intakten Zustand. Das der Witterung ausgesetzte Holz ist jedoch oberflächlich rau und trocken.

Die Ortgangziegel sind intakt und schützen den Ortgang weiterhin. Die Firstendscheibe aus Kunststoff ist durch die UV-Belastung der Sonne über die Jahrzehnte ausgebleichen und spröde.

Die Balkenlage aus der Geschossdecke zwischen EG und OG sind konstruktiv nach außen geführt und mit der tragenden Außenhülle verbunden. Diese Balken kragen aus den Giebelwänden hervor. Auf den auskragenden Hölzern sind Opferhölzer erkennbar. Auf denen im nördlichen Giebelbereich ist neben Grünspan auch eine Flechtenbildung erkennbar. Eine aktive und tiefgehende Holzerstörung ist nicht erkennbar.

Die Blockzargen um Fenster und Türen in Verbindung mit den Fensterbänken sind frei von Grünspan, Moosen oder Schädlingen. Die Zargen weisen spuren von manuellen Anstrichen auf, so dass von einer fortwährenden Holzpflege ausgegangen werden kann.

Die Klappläden sind rot gestrichen und mit einer Deckschicht lackiert. Die Deckschicht des Farblackes bildet an einigen Stellen feiner Risse, welche auf das Quell und Schwindverhalten des Holzes zurückzuführen sind.

- **Balkonanlage:** Das Haus besitzt einen Balkon im EG-Bereich mit Süd, Südost- und Südwestausrichtung wie auch einen kleineren Balkon im Dachgeschoss auf der Giebelseite mit Südostausrichtung.

Die tragende Konstruktion des Balkons im EG besteht aus einer auskragenden Betondecke. Der Belag ist aus stabilen und massiven Riffeldielen hergestellt, welche sich in einem guten Zustand befinden.

Die Geländerkonstruktion ist mit Douglasien Rundhölzern mit einem Durchmesser 16cm (wie auch die des Blockhauses) hergestellt.
- **Feststellungen zu der Balkonanlage:**

Das Balkongeländer im Erdgeschoss weist in den horizontalen Riegeln teilweise eine starke Fäulnis auf. Ebenso ist der Geländerpfosten an der Südostseite faul. Ein Grünbewuchs an dieser Stelle hat in den letzten Jahren das Holz faulen lassen. Hier besteht Handlungsbedarf. Die Betonplatte, an dem der Balkon befestigt ist augenscheinlich intakt.

Der Balkon im Obergeschoss besitzt das gleiche Geländer wie im Erdgeschoss. Das Geländer ist intakt und weist keine direkten Faulstellen auf. Die Tragkonstruktion dieses Balkons besteht aus auskragenden Deckenbalken, welche aus der inneren Konstruktion des Hauses nach außen verlängert wurden. Diese tragenden Hölzer sind mit einem Opferbrett belegt auf dem massive Holz-Terrassendielen montiert sind. Erkennbar ist, dass mindestens einer der auskragenden Balken. Faulstellen aufweist. Die Opferbretter, auf denen der begehbare Holzbelag befestigt ist, sind ebenfalls mit Faulstellen durchzogen. Die Bereiche unter den Opferbrettern sind im Zuge einer Sanierung / Reparatur zu prüfen.

3. Handlungsempfehlungen mit dringlichkeitstechnischer Einordnung:

- Handlungsbedarf kurzfristig/umgehend
 - Handlungsempfehlung Mittelfristig
 - Beobachtung Langfristig
- Alle der Witterung ausgesetzten Hölzer sind von Moosen und Flechten wie auch von Grünspan zu befreien. Ein genereller Anstrich der Fassadenhölzer ist dringend zu empfehlen. Dabei ist auf eine offenporige Holzschutz-Lasur mit pilzbekämpfenden Inhaltstoffen zu achten. Der Verschalung des Dachüberstandes ist von unten noch in einem guten Zustand und kann aus ästhetischen Gründen gestrichen werden. Die Bereiche wie Giebelverkleidungen, Hirnhölzer der Sparren und Blockbohlen sollten ebenfalls mitgestrichen werden.
 - In Teilbereichen sind die natürlich entstandenen Risse des Rundholzes mit Silikon oder Acrylaten geschlossen worden. Diese Bereiche sind dringend wieder zu öffnen und von den Kunststoffen zu befreien.
 - Es ist ein besonderes Augenmerk auf die Eckverkämmungen zu legen. Die Stellen an denen ein Nager oder Specht dran gegangen ist, sollte mit überstrichen werden und ist zu beobachten.
 - Die Firstendscheiben sind aus Kunststoff über die letzten 30 Jahre der UV-Strahlung ausgesetzt. Die Firstscheiben sollten erneuert werden um für Vögel, Nager und Ungeziefer keinen Platz zu bieten. Die Firstbereiche sind hier im Zuge dessen noch zu prüfen.
 - Die Blockzargen um die Fenster herum wie auch die Fenster sind augenscheinlich in einem guten und gepflegten Zustand. Hier sind keine Faulstellen von außen erkennbar. Der Blockrahmen, wie auch die damit verbundene äußere Fensterbank ist frei von Fäule und nicht geschädigt. Ein Anstrich im Zuge der Fassade ist zu empfehlen.
 - Die Klappläden sind mit einer deckenden roten Finish-Lasur behandelt. Die Beschichtung ist an einigen Stellen auf Grund des Quell- und Schwindverhaltens des Holzes gerissen bzw. aufgeplatzt. Dies ist zu beobachten. Im Falle eines Hausanstrichs empfiehlt es sich die Klappläden noch einmal mit zu streichen.
 - Der Balkonbelag im EG besteht aus 40mm x 115mm massiven Terrassendielen. Diese liegen auf einer nicht einzusehenden Unterkonstruktion auf. Eine Erneuerung des Terrassenbelages im EG ist nicht erforderlich. Ein regelmäßiger Schutzanstrich oder das Aufbringen eines Holzpflegeöls ist zu empfehlen.

- Das Balkongeländer im EG ist dringend zu überarbeiten. Hier sind umlaufend einige Querriegel aber auch Pfosten gefault und müssen dringend erneuert / repariert werden um eine Absturzgefährdung zu eliminieren.
- Die auskragenden Balken des Balkons im OG sind zeitnah zu sanieren. Eventuelle Faulstellen sind auszubessern. Es empfiehlt sich den Terrassenbelag auf der Konstruktion neu zu machen, da dieser für die Sanierung der Tragkonstruktion demontiert werden muss.
Ein Holzschutzanstrich der Konstruktion und des Belages ist zwingend zu empfehlen.
Empfehlung: Auf den tragenden Balken des Balkons können Schutzbleche für den konstruktiven Holzschutz aufgebracht werden. Diese sind der Langlebigkeit der Tragkonstruktion sehr zuträglich.

5. Ergebnis / Zusammenfassung

Die Gebäudehülle des Wohnhauses befindet sich altersentsprechend, nach rund 30 Jahren Nutzungsdauer, aus äußerer Inaugenscheinnahme in einem insgesamt guten Erhaltungszustand. Festgestellte Rissbildungen sowie oberflächliche Verfärbungen bewegen sich im üblichen, baualtersbedingten Rahmen und sind als normal zu bewerten. Für Blockhäuser typische schadensanfällige Bereiche zeigen keine erkennbaren Faulstellen oder substanzschädigenden Holzerstörungen.

Sanierungsbedarf besteht jedoch an den Balkonanlagen. Insbesondere die witterungsexponierten Holzteile der Balkonkonstruktion im Obergeschoss sowie das Balkongeländer im Erdgeschoss weisen deutliche Faulstellen auf und sind fachgerecht instand zu setzen bzw. teilweise zu erneuern.

Zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit der Holzkonstruktion und zur Vermeidung zukünftiger Feuchteschäden wird ein vollständiger Holzschutzanstrich der gesamten Gebäudehülle dringend empfohlen.

Die vorstehende Beschreibung basiert auf einer augenscheinlichen Inaugenscheinnahme des Objekts zum Zeitpunkt der Begehung. Sie gibt den dabei gewonnenen Eindruck wieder und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht sichtbare Bauteile oder verdeckte Bereiche konnten nicht berücksichtigt werden. Die Ausführungen erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, ersetzen jedoch keine vertiefte fachliche Untersuchung oder weitergehende Prüfungen. Eine Haftung für nicht erkennbare Mängel, spätere Veränderungen oder daraus abgeleitete Maßnahmen kann daher nicht übernommen werden. Die Stellungnahme stellt kein rechtliches oder gerichtsfestes Gutachten dar.



Schönecken, den 15.04.2026

Martin Floss

- Fotos in der Anlage -



Blockhaus ■

Holzrahmenhaus ■

Zimmerei ■

Architektur ■



■ Floss Holzbau GmbH
Lindenstraße 20 b · D-54614 Schönecken/Eifel
Tel. +49(0)65 53/92 08-0
Fax +49(0)65 53/92 08-20
www.floss-holzbau.de
info@floss-holzbau.de

■ Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. FJochen Floss
M.Eng. Martin Floss
HR Wittlich B 31128
Steuer-Nr. 10/653/0024/1
USt.-Ident. DE 149 62 134 2

■ Raiba Westeifel
BIC: GENODE1WSC
IBAN: DE66 5866 1901 0005 0005 44
■ Kreissparkasse Bittburg-Prüm
BIC: MALADE51BIT
IBAN: DE57 5865 0030 0053 0181 98





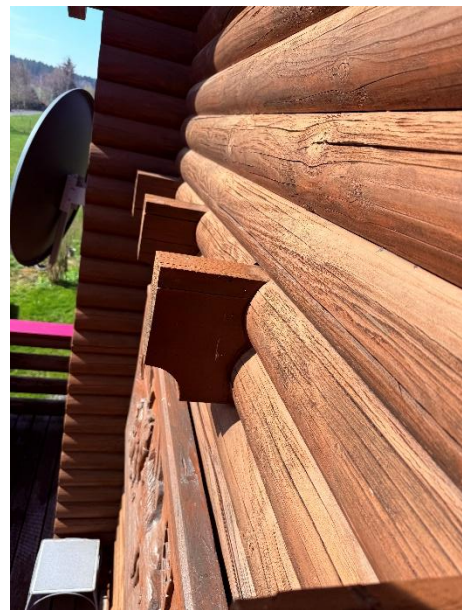
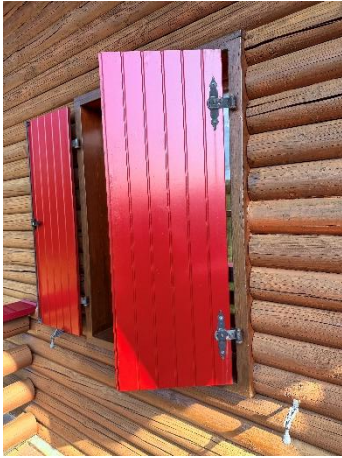


Blockhaus ■

Holzrahmenhaus ■

Zimmerei ■

Architektur ■



■ Floss Holzbau GmbH
Lindenstraße 20 b · D-54614 Schönecken/Eifel
Tel. +49(0)65 53/92 08-0
Fax +49(0)65 53/92 08-20
www.floss-holzbau.de
info@floss-holzbau.de

■ Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Jochen Floss
M.Eng. Martin Floss
HR Wittlich B 31128
Steuer-Nr. 10/653/0024/1
USt.-Ident. DE 149 62 134 2

■ Raiba Westeifel
BIC: GENODED1WSC
IBAN: DE66 5866 1901 0005 0005 44
■ Kreissparkasse Bitburg-Prüm
BIC: MALADE51BIT
IBAN: DE57 5865 0030 0053 0181 98



